

令和4年

地価調査概要（札幌市地価動向）

令和4年（2022年）9月

担当：札幌市 まちづくり政策局 都市計画部

都市計画課 調査係

TEL：011-211-2506

## 地価調査制度の概要

### 1 目的

地価調査は、国土利用計画法施行令第9条に基づき、都道府県が毎年7月1日現在の調査地点（基準地）の標準価格を判定するために実施し、その結果を公表するもので、昭和50年度から行われています。

基準地の価格（標準価格）は、国が1月1日現在の価格を判定する地価公示と合わせて一般の土地取引の指標として用いられています。

### 2 対象区域

地価調査は、都道府県の全域において実施することとされています。

### 3 基準地の選定基準

地価調査は、相当数の基準地を選定し、その価格について行うこととされています。

基準地は、「土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域において、土地の利用状況、環境、地積、形状等が当該地域において通常であると認められる画地」としています。

基準地は、下記の点に留意して選定されています。

#### (1) 基準地の代表性

市町村（都の特別区及び政令指定都市の区を含む。）の区域内において、適切に分布し、当該区域全体の地価水準をできる限り代表しうるものであること。

#### (2) 基準地の中庸性

当該近隣地域において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものであること。

#### (3) 基準地の安定性

できる限り土地の利用状況が安定した近隣地域にあって、当該近隣地域の一般的用途に適合したものであること。

#### (4) 基準地の確定性

土地登記簿、住居表示、建物、地形等によって明確に他の土地と区分され、かつ、容易に確認できるものであること。

また、基準地は毎年点検を行っており、基準地としての適格性を判定し、上記の点が欠けた基準地については、選定替えを行っています。

### 4 基準地の価格の判定

地価調査価格は、7月1日における基準地の単位面積あたりの価格です。

### 5 基準地の地点数

令和4年度地価調査は、全道1,001地点（林地18地点を除く）、札幌市内では132地点（林地1地点を除く）で実施されました。

## 用語の定義

説明において、用途等の用語の定義は次のとおりです。なお、数値のマイナスは▲で表示します。

### 1 用途

「**住宅地**」とは、市街化区域内の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準工業地域並びに市街化調整区域並びにその他の都市計画区域内並びに都市計画区域外の公示区域内において、居住用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

「**宅地見込地**」とは、市街化区域内の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域及び第二種住居地域のうち、現に大部分の土地が農地、採草放牧地、林地等として利用されており、かつ、将来において市街化されることが社会的にみて合理的と認められる地域内の宅地化されていない土地をいう。

「**商業地**」とは、市街化区域内の準住居地域、近隣商業地域及び商業地域及び準工業地域並びに市街化調整区域並びにその他の都市計画区域内並びに都市計画区域外の公示区域内において、商業用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

「**工業地**」とは、市街化区域内並びにその他の都市計画区域内の工業地域、工業専用地域及び準工業地域並びに市街化調整区域並びに都市計画区域外の公示区域内において、工場等の敷地の用に供されている土地をいう。

### 2 平均価格及び平均変動率

「**平均価格**」とは、基準地ごとの1平方メートル当たりの価格の合計を当該基準地数で除して求めたものをいう。

「**平均変動率**」とは、継続基準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該基準地数で除して求めたものをいう。

#### 【参考】廃止となった用途<sup>※1</sup>について(表11で使用)

「**準工業地**」とは、市街化区域及びその他の都市計画区域内の準工業地域において、居住用若しくは商業用の建物又は工場等の敷地の用に供されている土地をいう。

「**市街化調整区域内宅地**」とは、市街化調整区域内において、居住用又は商業用の建物の敷地として利用されている土地をいう。

※1…平成25年度地価調査から「準工業地」「市街化調整区域内宅地」の用途は廃止となり、「住宅地」「商業地」「工業地」のいずれかの用途に変更することとなりました。

## 札幌市の地価動向

### (1) 概況

※( )は前年変動率

- ・住宅地は11.8%上昇(7.4%上昇)、商業地は7.8%上昇(4.2%上昇)となりました。
- ・住宅地、商業地ともに、全区で前年を上回る上昇率となりました。

表1 札幌市の住宅地・商業地の平均変動率

|     | 住宅地    |        | 商業地    |        | 全用途    |        |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|     | 令和3年度  | 令和4年度  | 令和3年度  | 令和4年度  | 令和3年度  | 令和4年度  |
|     | 変動率(%) | 変動率(%) | 変動率(%) | 変動率(%) | 変動率(%) | 変動率(%) |
| 中央区 | 5.4    | 8.7    | 3.0    | 7.7    | 4.0    | 8.1    |
| 北区  | 7.7    | 13.7   | 3.1    | 7.3    | 6.6    | 12.0   |
| 東区  | 10.3   | 12.1   | 5.3    | 9.1    | 8.6    | 11.1   |
| 白石区 | 8.7    | 11.2   | 5.0    | 6.1    | 7.5    | 9.3    |
| 厚別区 | 6.9    | 15.0   | 6.3    | 8.3    | 6.7    | 14.2   |
| 豊平区 | 6.4    | 8.7    | 5.1    | 8.6    | 6.0    | 8.6    |
| 清田区 | 11.4   | 16.0   | 3.9    | 8.6    | 9.2    | 13.8   |
| 南区  | 3.0    | 7.7    | 2.4    | 6.6    | 2.8    | 7.4    |
| 西区  | 7.3    | 11.8   | 4.5    | 6.4    | 6.1    | 10.0   |
| 手稲区 | 7.5    | 13.1   | 5.2    | 9.8    | 7.0    | 12.2   |
| 札幌市 | 7.4    | 11.8   | 4.2    | 7.8    | 6.4    | 10.5   |

表2 札幌市における高変動率

下落率の大きいもの

|        | 住宅地    |        |        |        | 商業地    |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|        | 平成11年度 | 平成16年度 | 平成14年度 | 平成15年度 | 平成11年度 | 平成8年度  | 平成6年度  | 平成7年度  |
| 変動率(%) | ▲ 9.1  | ▲ 6.1  | ▲ 6.0  | ▲ 6.0  | ▲ 19.9 | ▲ 14.9 | ▲ 14.7 | ▲ 13.4 |

上昇率の大きいもの

|        | 住宅地   |       |       |       | 商業地   |       |        |        |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
|        | 平成2年度 | 平成元年度 | 令和4年度 | 平成3年度 | 平成元年度 | 平成2年度 | 昭和63年度 | 昭和62年度 |
| 変動率(%) | 27.7  | 17.2  | 11.8  | 9.8   | 37.1  | 29.6  | 17.3   | 14.5   |

## (2) 札幌市の高価格地点順位

表3 札幌市の住宅地高価格順位

| 順位 | 基準地番号 | 基準地の所在及び地番<br>「住居表示」                   | 令和3年度   | 令和4年度   | 変動率<br>(%) |
|----|-------|----------------------------------------|---------|---------|------------|
|    |       |                                        | 価格(円/㎡) | 価格(円/㎡) |            |
| 1  | 中央 -5 | 札幌市中央区宮ヶ丘2丁目474番86<br>「宮ヶ丘2-1-20」      | 337,000 | 355,000 | 5.3        |
| 2  | 中央 -1 | 札幌市中央区宮の森3条5丁目8番1<br>「宮の森3条5-1-31」     | 222,000 | 235,000 | 5.9        |
| 3  | 中央 -2 | 札幌市中央区南18条西8丁目593番18外<br>「南18条西8-1-43」 | 178,000 | 200,000 | 12.4       |
| 4  | 豊平 -6 | 札幌市豊平区美園7条1丁目9番13<br>「美園7条1-2-26」      | 160,000 | 175,000 | 9.4        |
| 5  | 中央 -3 | 札幌市中央区南22条西8丁目630番4外<br>「南22条西8-3-26」  | 151,000 | 170,000 | 12.6       |
| 5  | 北 -11 | 札幌市北区北20条西2丁目19番46<br>「北20条西2-2-29」    | 160,000 | 170,000 | 6.3        |
| 7  | 豊平 -5 | 札幌市豊平区平岸4条7丁目14番<br>「平岸4条7-9-12」       | 151,000 | 167,000 | 10.6       |
| 8  | 白石 -6 | 札幌市白石区南郷通7丁目南50番<br>「南郷通7南1-13」        | 162,000 | 166,000 | 2.5        |
| 9  | 東 -7  | 札幌市東区北14条東5丁目95番83<br>「北14条東5-5-17」    | 145,000 | 165,000 | 13.8       |
| 10 | 西 -1  | 札幌市西区二十四軒1条2丁目20番3<br>「二十四軒1条2-2-11」   | 150,000 | 160,000 | 6.7        |

表4 札幌市の商業地高価格順位

| 順位 | 基準地番号  | 基準地の所在及び地番<br>「住居表示」                  | 令和3年度     | 令和4年度     | 変動率<br>(%) |
|----|--------|---------------------------------------|-----------|-----------|------------|
|    |        |                                       | 価格(円/㎡)   | 価格(円/㎡)   |            |
| 1  | 中央 5-1 | 札幌市中央区北3条西2丁目1番13外                    | 4,000,000 | 4,300,000 | 7.5        |
| 2  | 中央 5-2 | 札幌市中央区大通西6丁目6番1                       | 2,250,000 | 2,350,000 | 4.4        |
| 3  | 北 5-2  | 札幌市北区北7条西2丁目6番                        | 1,820,000 | 2,150,000 | 18.1       |
| 4  | 中央 5-5 | 札幌市中央区南2条西5丁目26番17                    | 1,530,000 | 1,650,000 | 7.8        |
| 5  | 中央 5-3 | 札幌市中央区大通西10丁目4番132                    | 982,000   | 1,060,000 | 7.9        |
| 6  | 中央 5-6 | 札幌市中央区南2条西9丁目1番2                      | 640,000   | 690,000   | 7.8        |
| 7  | 中央 5-8 | 札幌市中央区南9条西3丁目10番99<br>「南9条西3-2-5」     | 610,000   | 645,000   | 5.7        |
| 8  | 中央 5-7 | 札幌市中央区南1条西11丁目327番20外                 | 500,000   | 540,000   | 8.0        |
| 9  | 中央 5-9 | 札幌市中央区北1条西23丁目283番10<br>「北1条西23-1-28」 | 450,000   | 500,000   | 11.1       |
| 10 | 北 5-4  | 札幌市北区北23条西4丁目19番319<br>「北23条西4-2-31」  | 370,000   | 375,000   | 1.4        |

### (3) 札幌市の上昇率地点順位

表 5 札幌市の住宅地上昇率順位

| 順位 | 基準地番号 | 基準地の所在及び地番<br>「住居表示」                      | 令和3年度   | 令和4年度   | 変動率<br>(%) |
|----|-------|-------------------------------------------|---------|---------|------------|
|    |       |                                           | 価格(円/㎡) | 価格(円/㎡) |            |
| 1  | 清田 -2 | 札幌市清田区里塚緑ヶ丘11丁目102番272<br>「里塚緑ヶ丘11-3-18」  | 42,000  | 50,000  | 19.0       |
| 1  | 清田 -4 | 札幌市清田区里塚1条2丁目342番121<br>「里塚1条2-5-15」      | 44,100  | 52,500  | 19.0       |
| 3  | 厚別 -2 | 札幌市厚別区もみじ台北1丁目6番8<br>「もみじ台北1-6-8」         | 52,000  | 61,800  | 18.8       |
| 4  | 北 -8  | 札幌市北区新琴似11条14丁目1132番86<br>「新琴似11条14-3-20」 | 56,000  | 66,500  | 18.8       |
| 4  | 厚別 -1 | 札幌市厚別区大谷地西3丁目523番162<br>「大谷地西3-10-16」     | 80,000  | 95,000  | 18.8       |
| 6  | 清田 -3 | 札幌市清田区平岡3条3丁目94番143<br>「平岡3条3-23-5」       | 62,000  | 73,500  | 18.5       |
| 7  | 厚別 -6 | 札幌市厚別区厚別中央3条6丁目5番4<br>「厚別中央3条6-5-5」       | 120,000 | 142,000 | 18.3       |
| 8  | 北 -4  | 札幌市北区新琴似12条8丁目1084番16<br>「新琴似12条8-6-19」   | 63,000  | 74,500  | 18.3       |
| 9  | 西 -7  | 札幌市西区西野7条6丁目593番64<br>「西野7条6-8-8」         | 56,000  | 66,000  | 17.9       |
| 10 | 清田 -5 | 札幌市清田区北野4条4丁目329番16<br>「北野4条4-27-20」      | 68,000  | 80,000  | 17.6       |

表 6 札幌市の商業地上昇率順位

| 順位 | 基準地番号  | 基準地の所在及び地番<br>「住居表示」                  | 令和3年度     | 令和4年度     | 変動率<br>(%) |
|----|--------|---------------------------------------|-----------|-----------|------------|
|    |        |                                       | 価格(円/㎡)   | 価格(円/㎡)   |            |
| 1  | 北 5-2  | 札幌市北区北7条西2丁目6番                        | 1,820,000 | 2,150,000 | 18.1       |
| 2  | 豊平 5-3 | 札幌市豊平区平岸3条10丁目9番<br>「平岸3条10-1-38」     | 189,000   | 211,000   | 11.6       |
| 3  | 中央 5-9 | 札幌市中央区北1条西23丁目283番10<br>「北1条西23-1-28」 | 450,000   | 500,000   | 11.1       |
| 3  | 南 5-1  | 札幌市南区澄川4条2丁目104番5<br>「澄川4条2-1-8」      | 198,000   | 220,000   | 11.1       |
| 5  | 東 5-4  | 札幌市東区北23条東8丁目2番4<br>「北23条東8-2-2」      | 116,000   | 128,000   | 10.3       |
| 6  | 東 5-2  | 札幌市東区北16条東15丁目17番3<br>「北16条東15-2-22」  | 197,000   | 217,000   | 10.2       |
| 7  | 東 5-3  | 札幌市東区北39条東7丁目801番37                   | 92,700    | 102,000   | 10.0       |
| 8  | 手稲 5-1 | 札幌市手稲区手稲本町1条3丁目2番8外<br>「手稲本町1条3-1-5」  | 91,000    | 100,000   | 9.9        |
| 9  | 手稲 5-2 | 札幌市手稲区前田5条11丁目370番71<br>「前田5条11-1-56」 | 93,000    | 102,000   | 9.7        |
| 9  | 手稲 5-3 | 札幌市手稲区金山1条1丁目2番49外<br>「金山1条1-14-20」   | 62,000    | 68,000    | 9.7        |

#### (4) 札幌市の下落率地点順位

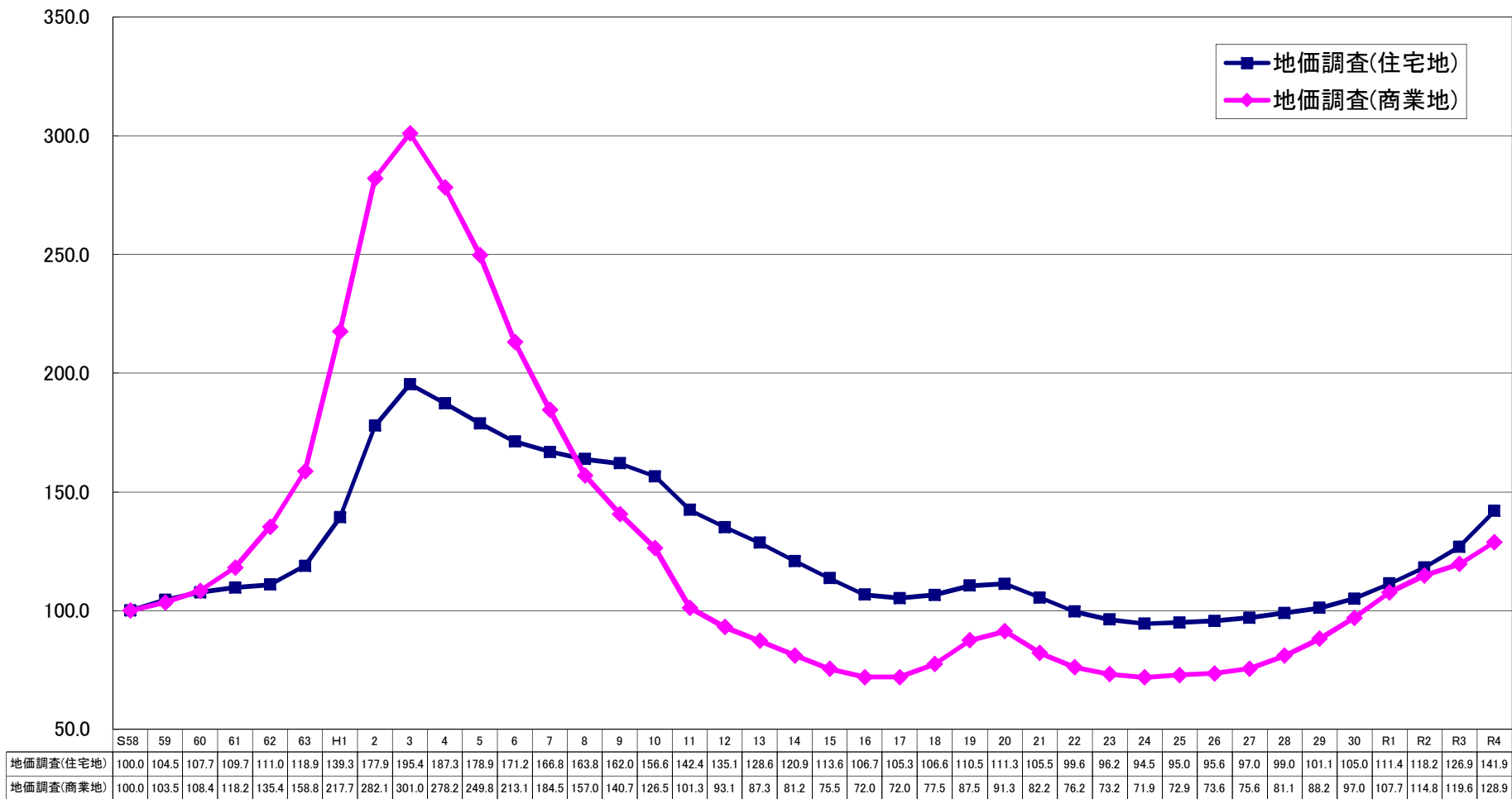
表 7 札幌市の住宅地下落率順位

| 順位     | 基準地番号 | 基準地の所在及び地番<br>「住居表示」 | 令和3年度   | 令和4年度   | 変動率<br>(%) |
|--------|-------|----------------------|---------|---------|------------|
|        |       |                      | 価格(円/㎡) | 価格(円/㎡) |            |
| 下落地点なし |       |                      |         |         |            |

表 8 札幌市の商業地下落率順位

| 順位     | 基準地番号 | 基準地の所在及び地番<br>「住居表示」 | 令和3年度   | 令和4年度   | 変動率<br>(%) |
|--------|-------|----------------------|---------|---------|------------|
|        |       |                      | 価格(円/㎡) | 価格(円/㎡) |            |
| 下落地点なし |       |                      |         |         |            |

(5) 札幌市の地価の推移  
表9 地価指数※2の推移



※2…昭和58年を100として対前年変動率を累積している。



(6) 札幌市の短期間（6ヶ月）の地価変動率

表 10 札幌市の地価公示（標準地）と地価調査（基準地）の共通地点の価格及び変動率内訳  
（9 地点）

|     | 地価調査<br>基準地番号 | 地価公示<br>(標準地番号)<br>※3 | 地価調査<br>(基準地) | 地価公示<br>(標準地) | 地価調査<br>(基準地) | 短期変動率<br>(%) |        | 年間変動率<br>(%) |
|-----|---------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------|--------------|
|     |               |                       | 令和3年7月        | 令和4年1月        | 令和4年7月        | 令和3年7月       | 令和4年1月 | 令和3年7月       |
|     |               |                       | 価格(円/㎡)       | 価格(円/㎡)       | 価格(円/㎡)       | ¥            | ¥      | ¥            |
| 住宅地 | 中央 -2         | (中央 -4)               | 178,000       | 186,000       | 200,000       | 4.5          | 7.5    | 12.4         |
|     | 東 -2          | (東 -18)               | 146,000       | 149,000       | 152,000       | 2.1          | 2.0    | 4.1          |
|     | 白石 -6         | (白石 -4)               | 162,000       | 164,000       | 166,000       | 1.2          | 1.2    | 2.5          |
|     | 豊平 -5         | (豊平 -29)              | 151,000       | 160,000       | 167,000       | 6.0          | 4.4    | 10.6         |
|     | 手稲 -6         | (手稲 -8)               | 78,000        | 87,000        | 90,000        | 11.5         | 3.4    | 15.4         |
| 商業地 | 中央 5-2        | (中央 5-3)              | 2,250,000     | 2,260,000     | 2,350,000     | 0.4          | 4.0    | 4.4          |
|     | 北 5-4         | (北 5-1)               | 370,000       | 370,000       | 375,000       | 0.0          | 1.4    | 1.4          |
|     | 豊平 5-3        | (豊平 5-5)              | 189,000       | 200,000       | 211,000       | 5.8          | 5.5    | 11.6         |
|     | 南5-2          | (南 5-1)               | 136,000       | 144,000       | 148,000       | 5.9          | 2.8    | 8.8          |

※3…令和4年地価公示時点の標準地番号

## (7) 区別用途地域別の平均価格及び平均変動率

表11-1 札幌市の区別用途別の平均価格及び平均変動率

(札幌市平均・中央区・北区・東区・白石区・厚別区)

|     | 平成25年 <sup>※4</sup> |               |              | 平成26年 <sup>※4</sup> |               |              | 平成27年 <sup>※4</sup> |               |              | 平成28年 <sup>※4</sup> |               |              | 平成29年 <sup>※4</sup> |               |              |      |
|-----|---------------------|---------------|--------------|---------------------|---------------|--------------|---------------------|---------------|--------------|---------------------|---------------|--------------|---------------------|---------------|--------------|------|
|     | 地点数                 | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均変動率<br>(%) | 地点数                 | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均変動率<br>(%) | 地点数                 | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均変動率<br>(%) | 地点数                 | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均変動率<br>(%) | 地点数                 | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均変動率<br>(%) |      |
| 札幌市 | 全用途                 | 159           | 102,200      | 0.7                 | 154           | 106,100      | 0.8                 | 154           | 109,800      | 1.7                 | 152           | 120,300      | 3.7                 | 152           | 132,600      | 4.1  |
|     | 住宅地                 | 107           | 58,500       | 0.5                 | 105           | 60,100       | 0.7                 | 105           | 61,300       | 1.4                 | 103           | 64,500       | 2.1                 | 103           | 66,400       | 2.1  |
|     | 宅地見込地               | 1             | 14,600       | 0.0                 |               |              |                     |               |              |                     |               |              |                     |               |              |      |
|     | 商業地                 | 47            | 208,300      | 1.4                 | 47            | 212,100      | 1.0                 | 47            | 221,500      | 2.6                 | 47            | 246,600      | 7.3                 | 47            | 282,100      | 8.7  |
|     | 準工業地                |               |              |                     |               |              |                     |               |              |                     |               |              |                     |               |              |      |
|     | 工業地                 | 4             | 46,600       | 0.0                 | 2             | 27,400       | 0.0                 | 2             | 27,400       | 0.0                 | 2             | 27,400       | 0.0                 | 2             | 27,400       | 0.0  |
|     | 調整区域内宅地             |               |              |                     |               |              |                     |               |              |                     |               |              |                     |               |              |      |
| 中央区 | 全用途                 | 17            | 364,600      | 3.2                 | 17            | 373,600      | 2.5                 | 17            | 394,500      | 5.1                 | 17            | 447,600      | 11.5                | 17            | 519,200      | 10.8 |
|     | 住宅地                 | 7             | 108,200      | 4.3                 | 7             | 112,400      | 2.8                 | 7             | 117,900      | 4.4                 | 7             | 128,400      | 5.4                 | 7             | 135,700      | 4.2  |
|     | 商業地                 | 10            | 544,100      | 2.5                 | 10            | 556,500      | 2.2                 | 10            | 588,200      | 5.6                 | 10            | 671,000      | 15.2                | 10            | 787,700      | 15.9 |
| 北区  | 全用途                 | 24            | 94,700       | 0.4                 | 24            | 96,900       | 1.1                 | 24            | 100,600      | 1.8                 | 24            | 109,700      | 3.4                 | 24            | 121,600      | 4.2  |
|     | 住宅地                 | 18            | 50,000       | ▲0.3                | 18            | 50,400       | 0.7                 | 18            | 51,100       | 0.7                 | 18            | 52,000       | 1.0                 | 18            | 53,200       | 1.1  |
|     | 商業地                 | 6             | 229,000      | 2.3                 | 6             | 236,200      | 2.2                 | 6             | 249,000      | 5.1                 | 6             | 282,700      | 10.5                | 6             | 326,800      | 13.4 |
| 東区  | 全用途                 | 18            | 67,200       | ▲0.2                | 18            | 67,900       | 0.8                 | 18            | 68,600       | 0.5                 | 17            | 74,800       | 3.2                 | 17            | 78,100       | 3.7  |
|     | 住宅地                 | 12            | 59,400       | ▲0.3                | 12            | 60,200       | 1.0                 | 12            | 60,900       | 0.6                 | 11            | 67,200       | 2.2                 | 11            | 69,500       | 2.8  |
|     | 商業地                 | 6             | 82,800       | ▲0.2                | 6             | 83,300       | 0.6                 | 6             | 83,800       | 0.5                 | 6             | 88,500       | 5.0                 | 6             | 93,700       | 5.4  |
|     | 準工業地                |               |              |                     |               |              |                     |               |              |                     |               |              |                     |               |              |      |
|     | 調整区域内宅地             |               |              |                     |               |              |                     |               |              |                     |               |              |                     |               |              |      |
| 白石区 | 全用途                 | 13            | 74,200       | 1.4                 | 12            | 72,800       | 0.1                 | 12            | 73,700       | 1.0                 | 12            | 76,100       | 2.5                 | 12            | 81,800       | 5.7  |
|     | 住宅地                 | 7             | 66,000       | 1.2                 | 7             | 66,000       | 0.0                 | 7             | 66,800       | 1.0                 | 7             | 68,500       | 1.9                 | 7             | 70,900       | 3.2  |
|     | 商業地                 | 4             | 94,800       | 2.0                 | 4             | 95,300       | 0.4                 | 4             | 96,800       | 1.3                 | 4             | 101,000      | 4.2                 | 4             | 113,800      | 11.4 |
|     | 準工業地                |               |              |                     |               |              |                     |               |              |                     |               |              |                     |               |              |      |
|     | 工業地                 | 2             | 61,500       | -                   | 1             | 30,000       | 0.0                 | 1             | 30,000       | 0.0                 | 1             | 30,000       | 0.0                 | 1             | 30,000       | 0.0  |
| 厚別区 | 全用途                 | 12            | 69,300       | 0.3                 | 12            | 69,300       | 0.0                 | 12            | 69,700       | 0.3                 | 12            | 70,500       | 0.6                 | 12            | 72,900       | 2.2  |
|     | 住宅地                 | 9             | 60,200       | 0.4                 | 9             | 60,200       | 0.0                 | 9             | 60,300       | 0.0                 | 9             | 60,400       | ▲0.1                | 9             | 60,900       | 0.7  |
|     | 商業地                 | 3             | 96,300       | 0.0                 | 3             | 96,300       | 0.0                 | 3             | 97,700       | 1.1                 | 3             | 101,000      | 2.6                 | 3             | 109,000      | 6.9  |
|     | 準工業地                |               |              |                     |               |              |                     |               |              |                     |               |              |                     |               |              |      |

| 平成30年※4 |               |              | 令和元年※4 |               |              | 令和2年※4 |               |              | 令和3年※4 |               |              | 令和4年※4 |               |              |         |  |
|---------|---------------|--------------|--------|---------------|--------------|--------|---------------|--------------|--------|---------------|--------------|--------|---------------|--------------|---------|--|
| 地点数     | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均変動率<br>(%) | 地点数    | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均変動率<br>(%) | 地点数    | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均変動率<br>(%) | 地点数    | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均変動率<br>(%) | 地点数    | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均変動率<br>(%) |         |  |
| 146     | 153,100       | 5.8          | 140    | 167,900       | 7.6          | 138    | 181,900       | 6.2          | 135    | 193,400       | 6.4          | 132    | 211,900       | 10.5         | 全用途     |  |
| 97      | 71,100        | 3.9          | 93     | 74,400        | 6.1          | 92     | 79,700        | 6.1          | 90     | 86,000        | 7.4          | 88     | 93,500        | 11.8         | 住宅地     |  |
|         |               |              |        |               |              |        |               |              |        |               |              |        |               |              | 宅地見込地   |  |
| 47      | 327,500       | 10.0         | 45     | 367,200       | 11.0         | 44     | 402,600       | 6.6          | 43     | 425,700       | 4.2          | 42     | 468,300       | 7.8          | 商業地     |  |
|         |               |              |        |               |              |        |               |              |        |               |              |        |               |              | 準工業地    |  |
| 2       | 27,900        | 1.7          | 2      | 28,600        | 2.4          | 2      | 29,800        | 3.7          | 2      | 31,800        | 6.1          | 2      | 35,000        | 10.2         | 工業地     |  |
|         |               |              |        |               |              |        |               |              |        |               |              |        |               |              | 調整区域内宅地 |  |
| 17      | 613,200       | 12.2         | 15     | 727,900       | 12.8         | 15     | 784,400       | 6.5          | 15     | 811,300       | 4.0          | 15     | 869,500       | 8.1          | 全用途     |  |
| 7       | 145,700       | 5.4          | 6      | 143,000       | 7.5          | 6      | 153,500       | 5.6          | 6      | 163,800       | 5.4          | 6      | 177,000       | 8.7          | 住宅地     |  |
| 10      | 940,500       | 17.1         | 9      | 1,117,800     | 16.9         | 9      | 1,205,100     | 7.1          | 9      | 1,243,000     | 3.0          | 9      | 1,331,100     | 7.7          | 商業地     |  |
| 22      | 144,500       | 6.7          | 21     | 159,400       | 8.2          | 21     | 174,500       | 7.3          | 21     | 185,700       | 6.6          | 20     | 210,400       | 12.0         | 全用途     |  |
| 16      | 54,900        | 3.6          | 16     | 59,000        | 6.5          | 16     | 63,200        | 7.0          | 16     | 67,700        | 7.7          | 15     | 68,200        | 13.7         | 住宅地     |  |
| 6       | 383,500       | 14.6         | 5      | 480,600       | 14.7         | 5      | 530,800       | 8.4          | 5      | 563,400       | 3.1          | 5      | 637,000       | 7.3          | 商業地     |  |
| 16      | 83,800        | 5.3          | 16     | 90,400        | 7.7          | 15     | 93,900        | 6.3          | 15     | 101,300       | 8.6          | 15     | 112,100       | 11.1         | 全用途     |  |
| 10      | 73,400        | 4.1          | 10     | 78,700        | 7.0          | 10     | 83,600        | 6.5          | 10     | 91,800        | 10.3         | 10     | 102,500       | 12.1         | 住宅地     |  |
| 6       | 101,100       | 7.4          | 6      | 110,000       | 8.8          | 5      | 114,300       | 5.9          | 5      | 120,200       | 5.3          | 5      | 131,400       | 9.1          | 商業地     |  |
|         |               |              |        |               |              |        |               |              |        |               |              |        |               |              | 準工業地    |  |
|         |               |              |        |               |              |        |               |              |        |               |              |        |               |              | 調整区域内宅地 |  |
| 12      | 88,800        | 7.0          | 11     | 99,900        | 9.3          | 11     | 107,800       | 7.7          | 11     | 114,100       | 7.5          | 11     | 122,600       | 9.3          | 全用途     |  |
| 7       | 74,900        | 5.3          | 6      | 81,800        | 8.3          | 6      | 88,400        | 8.0          | 6      | 95,300        | 8.7          | 6      | 104,300       | 11.2         | 住宅地     |  |
| 4       | 127,500       | 10.7         | 4      | 143,800       | 11.8         | 4      | 155,300       | 7.8          | 4      | 161,500       | 5.0          | 4      | 170,300       | 6.1          | 商業地     |  |
|         |               |              |        |               |              |        |               |              |        |               |              |        |               |              | 準工業地    |  |
| 1       | 31,000        | 3.3          | 1      | 32,500        | 4.8          | 1      | 34,500        | 6.2          | 1      | 38,000        | 10.1         | 1      | 42,000        | 10.5         | 工業地     |  |
| 12      | 77,700        | 5.7          | 12     | 85,600        | 8.6          | 12     | 92,300        | 6.8          | 11     | 101,000       | 6.7          | 10     | 111,400       | 14.2         | 全用途     |  |
| 9       | 64,300        | 5.1          | 9      | 69,700        | 7.8          | 9      | 74,800        | 6.6          | 8      | 80,600        | 6.9          | 8      | 92,900        | 15.0         | 住宅地     |  |
| 3       | 118,000       | 7.5          | 3      | 133,200       | 11.2         | 3      | 145,000       | 7.4          | 3      | 155,300       | 6.3          | 2      | 185,500       | 8.3          | 商業地     |  |
|         |               |              |        |               |              |        |               |              |        |               |              |        |               |              | 準工業地    |  |

※4・・・平成25年地価公示から「準工業地」「市街化調整区域内宅地」の用途が廃止となり「住宅地」「商業地」「工業地」のいずれかの用途に変更されることとなりました。平成25年以降の平均変動率は、この用途が変更となった地点の変動率を含んでいます。

表11-2 札幌市の区別用途別の平均価格及び平均変動率

(豊平区・清田区・南区・西区・手稲区)

|     | 平成25年※4 |               |              | 平成26年※4 |               |              | 平成27年※4 |               |              | 平成28年※4 |               |              | 平成29年※4 |               |              |     |
|-----|---------|---------------|--------------|---------|---------------|--------------|---------|---------------|--------------|---------|---------------|--------------|---------|---------------|--------------|-----|
|     | 地点数     | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均変動率<br>(%) | 地点数     | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均変動率<br>(%) | 地点数     | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均変動率<br>(%) | 地点数     | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均変動率<br>(%) | 地点数     | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均変動率<br>(%) |     |
| 豊平区 | 全用途     | 15            | 90,300       | 1.6     | 14            | 96,900       | 0.8     | 14            | 99,600       | 2.5     | 14            | 105,900      | 5.8     | 14            | 113,600      | 4.8 |
|     | 住宅地     | 11            | 75,000       | 1.1     | 10            | 82,400       | 0.9     | 10            | 84,000       | 1.8     | 10            | 88,200       | 4.7     | 10            | 91,700       | 3.9 |
|     | 商業地     | 4             | 132,300      | 3.2     | 4             | 133,300      | 0.8     | 4             | 138,500      | 3.9     | 4             | 150,300      | 8.4     | 4             | 168,500      | 8.0 |
|     | 準工業地    |               |              |         |               |              |         |               |              |         |               |              |         |               |              |     |
|     | 調整区域内宅地 |               |              |         |               |              |         |               |              |         |               |              |         |               |              |     |
| 清田区 | 全用途     | 12            | 50,900       | 0.7     | 12            | 51,200       | 0.5     | 12            | 51,500       | 0.5     | 12            | 52,300       | 1.4     | 12            | 52,900       | 1.1 |
|     | 住宅地     | 9             | 44,600       | 0.3     | 9             | 44,600       | 0.2     | 9             | 44,900       | 0.7     | 9             | 45,600       | 1.3     | 9             | 46,000       | 1.0 |
|     | 商業地     | 3             | 70,000       | 1.8     | 3             | 71,000       | 1.3     | 3             | 71,000       | 0.0     | 3             | 72,300       | 1.7     | 3             | 73,600       | 1.5 |
|     | 準工業地    |               |              |         |               |              |         |               |              |         |               |              |         |               |              |     |
| 南区  | 全用途     | 16            | 50,200       | ▲ 1.7   | 16            | 50,300       | 0.0     | 16            | 50,600       | 0.0     | 15            | 55,200       | 1.6     | 15            | 56,300       | 1.2 |
|     | 住宅地     | 13            | 41,800       | ▲ 1.6   | 13            | 41,900       | 0.1     | 13            | 42,000       | ▲ 0.1   | 12            | 45,700       | 1.0     | 12            | 46,400       | 0.8 |
|     | 商業地     | 3             | 86,400       | ▲ 2.4   | 3             | 86,700       | ▲ 0.4   | 3             | 87,800       | 0.5     | 3             | 92,800       | 4.2     | 3             | 96,100       | 2.7 |
|     | 調整区域内宅地 |               |              |         |               |              |         |               |              |         |               |              |         |               |              |     |
| 西区  | 全用途     | 17            | 80,600       | 1.5     | 16            | 85,400       | 0.3     | 16            | 87,500       | 2.5     | 16            | 90,900       | 3.1     | 16            | 95,000       | 3.4 |
|     | 住宅地     | 11            | 65,700       | 1.5     | 10            | 72,000       | 0.5     | 10            | 74,700       | 3.5     | 10            | 77,700       | 3.2     | 10            | 80,000       | 2.7 |
|     | 商業地     | 5             | 124,400      | 1.9     | 5             | 124,400      | 0.0     | 5             | 125,800      | 0.9     | 5             | 130,600      | 3.4     | 5             | 139,000      | 5.4 |
|     | 準工業地    |               |              |         |               |              |         |               |              |         |               |              |         |               |              |     |
|     | 工業地     | 1             | 24,700       | 0.0     | 1             | 24,700       | 0.0     | 1             | 24,700       | 0.0     | 1             | 24,700       | 0.0     | 1             | 24,700       | 0.0 |
|     | 調整区域内宅地 |               |              |         |               |              |         |               |              |         |               |              |         |               |              |     |
| 手稲区 | 全用途     | 15            | 42,500       | 0.3     | 13            | 45,400       | 1.1     | 13            | 46,700       | 2.8     | 13            | 47,700       | 2.0     | 13            | 48,700       | 2.2 |
|     | 住宅地     | 10            | 39,600       | 0.4     | 10            | 40,100       | 1.3     | 10            | 41,500       | 3.1     | 10            | 42,400       | 2.2     | 10            | 43,500       | 2.4 |
|     | 宅地見込地   | 1             | 14,600       | 0.0     |               |              |         |               |              |         |               |              |         |               |              |     |
|     | 商業地     | 3             | 62,800       | 0.0     | 3             | 63,200       | 0.5     | 3             | 64,200       | 1.5     | 3             | 65,200       | 1.4     | 3             | 66,300       | 1.5 |
|     | 準工業地    |               |              |         |               |              |         |               |              |         |               |              |         |               |              |     |
|     | 工業地     | 1             | 38,500       | 0.0     |               |              |         |               |              |         |               |              |         |               |              |     |

| 平成30年 <sup>※4</sup> |               |              | 令和元年 <sup>※4</sup> |               |              | 令和2年 <sup>※4</sup> |               |              | 令和3年 <sup>※4</sup> |               |              | 令和4年 <sup>※4</sup> |               |              |         |     |
|---------------------|---------------|--------------|--------------------|---------------|--------------|--------------------|---------------|--------------|--------------------|---------------|--------------|--------------------|---------------|--------------|---------|-----|
| 地点数                 | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均変動率<br>(%) | 地点数                | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均変動率<br>(%) | 地点数                | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均変動率<br>(%) | 地点数                | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均変動率<br>(%) | 地点数                | 平均価格<br>(円/㎡) | 平均変動率<br>(%) |         |     |
| 14                  | 120,400       | 5.4          | 13                 | 135,800       | 7.7          | 13                 | 145,700       | 6.5          | 13                 | 154,300       | 6.0          | 13                 | 167,800       | 8.6          | 全用途     | 豊平区 |
| 10                  | 96,100        | 4.4          | 9                  | 105,900       | 6.0          | 9                  | 112,700       | 5.7          | 9                  | 120,100       | 6.4          | 9                  | 130,800       | 8.7          | 住宅地     |     |
| 4                   | 181,300       | 8.0          | 4                  | 203,000       | 11.7         | 4                  | 219,800       | 8.1          | 4                  | 231,300       | 5.1          | 4                  | 251,300       | 8.6          | 商業地     |     |
|                     |               |              |                    |               |              |                    |               |              |                    |               |              |                    |               |              | 準工業地    |     |
|                     |               |              |                    |               |              |                    |               |              |                    |               |              |                    |               |              | 調整区域内宅地 |     |
| 11                  | 57,100        | 3.6          | 11                 | 59,900        | 4.8          | 11                 | 62,900        | 4.9          | 10                 | 69,700        | 9.2          | 10                 | 78,800        | 13.8         | 全用途     | 清田区 |
| 8                   | 50,300        | 4.0          | 8                  | 53,300        | 5.5          | 8                  | 56,100        | 5.1          | 7                  | 63,600        | 11.4         | 7                  | 73,400        | 16.0         | 住宅地     |     |
| 3                   | 75,500        | 2.7          | 3                  | 77,700        | 2.9          | 3                  | 81,000        | 4.3          | 3                  | 84,000        | 3.9          | 3                  | 91,300        | 8.6          | 商業地     |     |
|                     |               |              |                    |               |              |                    |               |              |                    |               |              |                    |               |              | 準工業地    |     |
| 14                  | 61,500        | 2.1          | 14                 | 64,700        | 3.4          | 13                 | 69,800        | 3.1          | 13                 | 72,400        | 2.8          | 13                 | 79,200        | 7.4          | 全用途     | 南区  |
| 11                  | 50,300        | 0.9          | 11                 | 52,000        | 2.1          | 10                 | 55,100        | 2.6          | 10                 | 57,200        | 3.0          | 10                 | 62,600        | 7.7          | 住宅地     |     |
| 3                   | 102,900       | 6.2          | 3                  | 111,500       | 7.4          | 3                  | 118,800       | 5.0          | 3                  | 123,300       | 2.4          | 3                  | 134,700       | 6.6          | 商業地     |     |
|                     |               |              |                    |               |              |                    |               |              |                    |               |              |                    |               |              | 調整区域内宅地 |     |
| 16                  | 100,100       | 4.0          | 15                 | 110,900       | 6.5          | 15                 | 117,500       | 5.4          | 14                 | 124,500       | 6.1          | 13                 | 131,900       | 10.0         | 全用途     | 西区  |
| 10                  | 83,000        | 3.3          | 9                  | 90,400        | 5.7          | 9                  | 95,900        | 5.8          | 9                  | 102,500       | 7.3          | 8                  | 105,500       | 11.8         | 住宅地     |     |
| 5                   | 149,200       | 6.2          | 5                  | 165,000       | 9.2          | 5                  | 174,800       | 5.4          | 4                  | 198,800       | 4.5          | 4                  | 210,500       | 6.4          | 商業地     |     |
|                     |               |              |                    |               |              |                    |               |              |                    |               |              |                    |               |              | 準工業地    |     |
| 1                   | 24,700        | 0.0          | 1                  | 24,700        | 0.0          | 1                  | 25,000        | 1.2          | 1                  | 25,500        | 2.0          | 1                  | 28,000        | 9.8          | 工業地     |     |
|                     |               |              |                    |               |              |                    |               |              |                    |               |              |                    |               |              | 調整区域内宅地 |     |
| 12                  | 52,300        | 4.3          | 12                 | 55,800        | 6.7          | 12                 | 59,600        | 7.1          | 12                 | 63,600        | 7.0          | 12                 | 71,300        | 12.2         | 全用途     | 手稲区 |
| 9                   | 46,600        | 4.1          | 9                  | 49,600        | 6.4          | 9                  | 53,400        | 7.8          | 9                  | 57,500        | 7.5          | 9                  | 65,100        | 13.1         | 住宅地     |     |
|                     |               |              |                    |               |              |                    |               |              |                    |               |              |                    |               |              | 宅地見込地   |     |
| 3                   | 69,300        | 4.8          | 3                  | 74,300        | 7.5          | 3                  | 78,000        | 5.0          | 3                  | 82,000        | 5.2          | 3                  | 90,000        | 9.8          | 商業地     |     |
|                     |               |              |                    |               |              |                    |               |              |                    |               |              |                    |               |              | 準工業地    |     |
|                     |               |              |                    |               |              |                    |               |              |                    |               |              |                    |               |              | 工業地     |     |

※4・・・平成25年地価公示から「準工業地」「市街化調整区域内宅地」の用途が廃止となり「住宅地」「商業地」「工業地」のいずれかの用途に変更されることとなりました。平成25年以降の平均変動率は、この用途が変更となった地点の変動率を含んでいます。